

Alkotmánybíróság
Budapest
Donáti u. 35-45.
1015

Tárgy: hiánypótlás a
IV/296-1/2018. számú ügyben

Tisztelt Alkotmánybíróság!

| | |
|------------------|---------------|
| ALKOTMÁNYBÍRÓSÁG | |
| Ügyszám: | IV/296-2/2018 |
| Érkezett: | 2018 MÁRC 23. |
| Példány: | 1 |
| Melléklet: | 0 db |
| Kezelőiroda: | Ju! |

Alulírott [REDACTED]

[REDACTED] a tisztelt Alkotmánybíróság IV/296-1/2018. számú hiánypótlási felhívására, a felhívásnak megfelelően az alábbi

hiánypótlást

terjesztem elő és a felhívás szerint egészítem ki az ügyben már korábban előterjesztett alkotmányjogi panaszomat.

I. Az alkotmányjogi panasz alapját képező, az Alaptörvényben biztosított alapjog:

Az Alaptörvény XIII. cikk (1) az alábbiak szerint rendelkezik:

„Mindenkinek joga van a tulajdonhoz és az örökléshez. A tulajdon társadalmi felelősséggel jár.”

A tulajdonhoz való jog (Alaptörvény XIII. cikk) kialakulását tekintve első generációs alapjog, kiemelt szabadság-biztosíték, az állami hatalom beavatkozásával szemben védi az egyének, a jogalanyok magántulajdonát. Az alapjogi tartalom az, hogy a tulajdon az egyéni cselekvési autonómia anyagi alapját adja, erre alapozva szükséges a tulajdonos védelme a közhatalmi beavatkozásokkal szemben. A védelem terjedelme nem foglalja magába a tulajdon megszerzéséhez való jogot, a már (jogszerűen) megszerzett tulajdon részesül alkotmányos védelemben. Az alkotmányjog a tulajdonosi jogállást garantálja.

Az állam egyfelől – az alkotmányos kivételek lehetőségétől eltekintve – köteles tartózkodni a magán- vagy jogi személyek tulajdonosi szférájába való behatolástól, másfelől köteles megteremteni azt a jogi környezetet, azt az intézményi garanciát, amely a tulajdonhoz való jogot diszkrimináció nélkül működőképessé teszi. Az Alkotmánybíróság megállapította, hogy alapjogi védelem illeti meg azt is, akinek a tulajdonszerzéshez kétségtelen jogcíme van. A jogcím akkor kétségtelen, ha az egyértelmű.

II. A Bíróság az 1.K.27.407/2017/7. számú ítéletében a keresetemet azért utasította el, mert álláspontja szerint öröklés jogcímén 2005. január 8-án nem a családi ház 1/2 tulajdoni hányadát¹ szereztem meg, hanem csupán annak 776/2705 tulajdoni hányadát. Álláspontja szerint a családi ház 1/2 tulajdoni hányada és a 776/2705 tulajdoni hányada között lévő további 577/2705 tulajdoni hányadot 2015. március 30-án szereztem meg telekalakítás jogcímén.

¹ Az épület édesapámat megillető 1/1 tulajdoni hányada 2705/2705 tulajdoni hányadnak, az általam megörökölt 1/2 tulajdoni hányada pedig 1353/2705 tulajdoni hányadnak felel meg.

A telek megosztása előtt az ingatlanon elhelyezkedő épület helyzete az alábbi volt.

- Az épület egészét és ezzel egyidejűleg a földterület 1552/2705 tulajdoni hányadát - édesapám, néhai [REDACTED] ajándékozás jogcímén szerezte meg 1979. április 14-én (ajándékozási szerződés), a tulajdonjog az ingatlan-nyilvántartásba 1979. október 3-án bejegyzésre került, azonban a hatályos jogszabályi előírások az épület önálló épületként való feltüntetését, valamint a telek megosztását nem tették lehetővé.
- Az ingatlanon lévő épületet szüleim teljes mértékben átépítették, emeletes házzá bővítették, ennek következtében az épület egésze felett ráépítés jogcímén tulajdonjogot szereztek (a használatbavételi engedély keltezése 1981. november 19.). A ráépítéssel az épület tulajdonjoga elvált a földterület tulajdonjától, az épület egésze felett szerzett **tulajdonjoguk azonban az ingatlan-nyilvántartásban nem került bejegyzésre.**
- A ráépítés jogcímén megszerzett tulajdonrész felére édesanyám házastársként igényt tarthatott, azonban az édesapám halálát követően lefolytatott hagyatéki eljárás során, édesanyám kizárólag az özvegyi haszonélvezeti jog bejegyzését kérte az ingatlanok, így a családi ház épületének vonatkozásában is.

Fentiek alapján öröklés jogcímén szereztem tulajdont az épület 1/2 tulajdoni hányada felett, amelynek ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére - az édesapámnak ráépítés jogcímén történő tulajdonszerzése bejegyzésének elmaradása miatt - nem került sor, csupán a már bejegyzett 1552/2705 tulajdoni hányad felére került a tulajdonjogom bejegyzésre. A benyújtott dokumentumok és bizonyítékok ellenére a hatóság és a bíróság ezt a tényt figyelmen kívül hagyta.

A megtámadott ítélet azért sérti az Alaptörvényben biztosított alapjogomat, mert az Alaptörvény mindenkinek biztosítja a tulajdonhoz való jogot és az öröklés jogát, de a bíróság ítéletében kizárólag az ingatlan-nyilvántartás adatait ismerte el. A bíróság az ítéletében így nem ismerte el sem édesapám ráépítés jogcímén keletkezett tulajdonjogát, sem pedig ezen tulajdonjognak az öcsém és az általam öröklés jogcímén történő megszerzését sem, így megfosztott (a 2005. január 8. és 2015. március 30. közötti időszakra) az öröklés jogcímén szerzett tulajdonom egy részétől, ezáltal teljes mértékben sérült az Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdésében biztosított tulajdonhoz és örökléshez való jogom.

A bíróság ítéletében az örökség egy részének el nem ismerésével megalapozottnak és jogszerűnek tekintette az **ismételt** illeték kivetését, csak most nem öröklési, hanem visszterhes vagyonszerzési illeték jogcímén. Az Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdése által védett tulajdonhoz és örökléshez való jogom sérült, mégpedig azért, mert a polgári jog nem ismeri akadályát annak, hogy valaki ráépítés jogcímén ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonjogot szerezzen, és ezt a tulajdonjogot örököse megörökölje, még akkor is, ha az ingatlan-nyilvántartásban az örökös tulajdonjogának bejegyzése elmaradt, ennek következtében pedig az örökös tulajdonjogának bejegyzésére sem került sor. A bíróság ítéletében pedig éppen ezt a tulajdonjogot nem ismerték el sem édesapám, sem az én esetemben.

Az ítélet indokolása szerint:

„Az illeték kiszabása során az adóhatóságnak a korábbi szerződéses viszonyokat az esetleges öröklést, az ajándékozási szerződést nem kell figyelembe vennie.”.

A Bíróság a törvény erejénél fogva bekövetkezett tényleges öröklésemet „esetleges öröklésnek” minősítette, ezáltal teljes mértékben megsértette az Alaptörvényben biztosított tulajdonhoz és örökléshez való jogomat, egyben **megfosztott az örökségem egy részétől**, azáltal, hogy az édesapámtól – hivatalos iratokkal alátámasztottan – megörökölt ingatlan-tulajdonrészt (a családi ház épületének 1/2 hányadát) nem ismerte el az örökségem részének. Erre alapozva jelentette ki a bíróság, hogy helyesen került kiszabásra visszerthes vagyonszerzési illeték egy olyan tulajdonrész után, amelyet már 2005. január 8-án megörököltem, és az utána kiszabott öröklési illetéket pedig már 2006-ban megfizettem.

Továbbá az ítélet indokolása szerint:

„az illeték fizetési kötelezettség alapját egyértelműen a telekalakítási szerződés képezte. A telekalakítási szerződést kellett irányadónak tekintenie, mely a tulajdoni viszonyokat az ingatlan nyilvántartásba rögzített állapot szerint rendezte”.

Fenti indokolás ellenére azonban mind a hatóság eljárása, mind a bíróság figyelmen kívül hagyta azt a tényt, - amelyet egyébiránt az eljárások alatt mindvégig kifogásoltam -, hogy a telekalakítási szerződésben és a hozzá tartozó megállapodásban **egyértelműen rögzítésre került, hogy az ingatlanon álló épület, családi ház kizárólagos tulajdonosai** [REDACTED] hogy a szerződést kötő felek egyike sem jutott vagyongyarapodáshoz és az új ingatlanok a felek eddigi tulajdoni hányadának megfelelően kerültek kialakításra. A telekalakítási szerződés alapján történő tulajdoni viszonyok rögzítése csupán azt jelenti, hogy a nyilvántartás már a valóságnak megfelelően tartalmazza a felek tulajdonviszonyait, azt azonban nem jelenti, hogy a telekalakítási szerződés előtti tulajdonviszonyokat az ingatlan-nyilvántartás helyesen tartalmazta. Az új Ptk. 5:168. § [A bejegyzési elv] (3) bekezdése szerint:

„Törvényben meghatározott egyes jogilag jelentős tények feljegyzésének, illetve jogszabály erejénél fogva keletkező jogok bejegyzésének elmaradása a hozzájuk fűződő joghatást nem érinti”.

Vagyis az édesapám, majd örököseinek az épület egésze felett szerzett tulajdonjoguk bejegyzésének elmaradása, nem érinti a tulajdonjoguk fennállását, azt nem szünteti meg, illetve nem teszi semmissé.

Álláspontom szerint a Bíróság hivatkozott ítélete teljes mértékben megsértette az **Alaptörvény XIII. cikkében** foglalt, a **tulajdonhoz és az örökléshez való jogomat** azzal, hogy a keresetbe becsatolt bizonyítékok ellenére figyelmen kívül hagyta többek között, hogy

- az ingatlanon álló épület egészének tulajdonjogával ajándékozás és ráépítés jogcímén édesapám rendelkezett,
- így az épület 1/2 tulajdonjogát 2005. január 8-án bekövetkezett halálának pillanatában ex lege megörököltem,
- az az én tulajdonomba került,

- a tulajdonszerzéshez kétségtelen jogcímem volt, azaz
- már meglévő tulajdonra vonatkozott.

Az ítélet a 2005. január 8. és 2015. március 30. közötti időszakra tulajdonképpen **megfosztott a tulajdonom (a családi ház épületének) egy részétől**. Ezáltal módosította a tulajdonomban lévő ingatlanok körét, ténylegesen megfosztva a családi házban jog szerint öröklés jogcímén megillető (és a törvény erejénél fogva bekövetkezett és fennálló) $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadom egy részétől (amely részt ezzel egyidejűleg, az azzal semmilyen jogcímen nem rendelkező [REDACTED] tulajdonította, illetve ismerte el).

Az ítélet további indokolása szerint:

„Az ingatlan nyilvántartás adataiból egyértelműen megállapítható volt, hogy a korábbi tulajdoni illetőségekhez képest milyen változások következtek be.”

A Bíróság ítélete nem ismerte el az épület egésze felett édesapám által ráépítés jogcímén, ezt követően pedig az öcsém és az én esetemben öröklés jogcímén történő **ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonszerzésünket**, kizárólag az ingatlan-nyilvántartás adatait ismerte el, annak ellenére, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI törvény 5.§ (2) bekezdésének első része szerint *„az ellenkező bizonyításáig az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett ingatlanadatokról vélelmezni kell, hogy az fennáll...”*. Dokumentumokkal igazoltuk, hogy az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett adatokkal ellentétben az ingatlanon álló épület tulajdonjoga édesapám halálát követően kizárólag a testvéremet és engem illet, édesanyánk özvegyi haszonélvezeti jogával terhelt, abban [REDACTED] soha nem volt és nincs tulajdonjoga, ám ezt a bíróság ítéletében nem fogadta el, ezáltal megsértette az Alaptörvényben biztosított alapjogomat a tulajdonhoz és az örökléshez.

Az Alkotmánybíróság egy korábbi határozatának indokolásában kifejtette, hogy *„A tulajdonhoz való jognak, mint alapjognak az alkotmányi biztosítása - ideértve az ingatlanra vonatkozó tulajdonjogot is - nem feltétlenül és nem kizárólag az ingatlan-nyilvántartás hatályos rendszere útján valósítható meg. Az ingatlan-nyilvántartás (telekkönyv) alapvetően jogtechnikai konstrukció, intézmény, amely az ingatlantulajdonra és ingatlanforgalomra vonatkozó hatályos jog szerint az ingatlanokra vonatkozó tulajdonjog, használati és más jogok nyilvántartására, valamint fontosabb tények és körülmények feltüntetésére szolgál, sőt az ingatlanra vonatkozó egyes jogok keletkezésének az alapja is, de magának e rendszernek a létezése közvetlenül az Alaptörvényből nem vezethető le”*. Álláspontom szerint a tulajdonjog megszerzése ráépítéssel és örökléssel az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéstől függetlenül megtörténhet, ezekben az esetekben az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés hatálya deklaratív, nem pedig konstitutív. Mindez a tulajdonhoz való jognak, mint Alaptörvényben foglalt jognak az elsőbbségét támasztja alá a bejegyzéshez való joghoz képest.

Az Alaptörvény - és korábban az Alkotmány - biztosítja a jogomat, hogy a törvény erejénél fogva öröklöm azokat a javakat, amelyek édesapám halálakor a tulajdonában voltak. Továbbá, hogy azok az ingó és ingatlan vagyontárgyak kerülnek az örökléssel a tulajdonomba, amelyeket édesapám birtokolt, függetlenül attól, hogy a családi ház egésze tekintetében a ráépítéssel szerzett tulajdonjogát a telekalakítási szerződés megkötésekor az ingatlan-nyilvántartás nem tartalmazta.

A hatóság vélelme és a bíróság ítéletében foglaltak ellenére nem kizárólag azokat az ingatlanokat örökölttem, amelyek az öröklés megnyílta előtt, az ingatlan-nyilvántartásban édesapám javára bejegyzésre kerültek.

Az örökléshez és a tulajdonhoz való jogomat nem írhatja felül egy földhivatali bejegyzés vagy annak elmaradása, valamint az erre alapozott bírósági ítélet sem.

Mivel a családi ház egészének $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadát érintő öröklésem ex lege, a törvény erejénél fogva keletkezett és áll fenn 2005. január 8-tól kezdődően, a tulajdonjogomat e tekintetben sem a hatóság határozatai, sem a bíróság ítélete nem módosíthatja, nem szüntetheti meg, a tulajdonomtól nem foszthat meg. A tulajdonhoz való jog alapján – mint ahogy azt az Európai Unió Alapjogi Chartája magában foglalja az Emberi Jogok Európai Egyezményében foglalt valamennyi jogot, így annak 17. cikkében a tulajdonhoz való jogot is – **„Mindenkinek joga van ahhoz, hogy jogszerűen szerzett tulajdonát birtokolja, használja, azzal rendelkezzen, és azt örökül hagyja. Tulajdonától senkit sem lehet megfosztani”.**

A Bíróság a fenti jogaimat sértette meg akkor, amikor a korábban örökléssel már tulajdonomba került ingatlan (többek között a családi ház épülete) helyzetének rendezése során a visszterhes vagyonszerzési illetéket kiszabó határozatot – a keresetem elutasításával – helyben hagyta.

A következőkes bírói gyakorlat szerint, figyelembe véve a 2005. 1303. számú és a 2002. 355. számú elvi bírósági határozatokban foglaltakat is, ha a ráépítő a saját anyagával épít a más tulajdonában álló, vagy közös tulajdonú ingatlanon, ráépítés valósul meg (BH2006. 109), így édesapám, néhai [REDACTED] mind a présház átalakításával, mind pedig az azt követő hatósági engedélyek alapján megvalósított építkezéssel (ráépítéssel) megszerezte a családi ház 1/1 hányadú tulajdonjogát, továbbá ezzel egyidejűleg igényt tarthatott arra, hogy tulajdonszerzését az ingatlan-nyilvántartás feltüntesse.

A Ptk. 5:175. §-ában foglaltak alapján, tekintettel BH2014. 105. elvi bírósági határozatban foglaltakra is az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonos a tulajdonjoga bejegyzésére irányuló dologi jogi igényét csak a tulajdonszerzése időpontjában bejegyzett tulajdonossal, vagy az attól nem jóhiszeműen szerzővel szemben érvényesítheti, a Ptk. 5:172. § (2) bekezdése szerint azonban nem tekinthető jóhiszeműnek az a jogot szerző vagy a jóhiszeműség védelme alá eső egyéb cselekményt végző személy, aki jogának szerzésekor vagy a cselekmény véghezvitelének időpontjában az ingatlan-nyilvántartás tartalmának helytelenségéről vagy az ingatlan-nyilvántartásban jogosultként bejegyzett személy jogának korlátozottságáról tudott, vagy akinek arról tudnia kellett.

Továbbá a BH2011. 191. II. számú elvi bírósági határozat alapján az ingyenesen szerző a közhitelesség védelmére nem hivatkozhat akkor sem, ha egyébként jóhiszemű. Fentiekre való tekintettel mind édesapám, mind örökösei jogszerűen érvényesíthették az épület egészével kapcsolatos tulajdonjoguk bejegyzésére irányuló dologi jogi igényüket [REDACTED] szemben, mivel [REDACTED] egyrésztől ingyenesen szerző fél volt (ajándékozás), másrésztől tudomásom volt arról, hogy a présházat testvére, néhai [REDACTED] [REDACTED] kizárólagos tulajdonjogának ráépítés jogcímen történő bejegyzése elmaradt, ebből következően örökösei tulajdonjogának és az édesanyám özvegyi haszonélvezeti jogának öröklés jogcímen történő bejegyzése is elmaradt,

ennek következtében az ingatlan-nyilvántartás adatai nem a valós tulajdonviszonyok adatait tartalmazták.

Édesapám tekintetében a régi Ptk. 116. § (1) bekezdése, az örökösei tekintetében pedig az alperesi határozat meghozatalakor hatályos Ptk. 5:37. § szerint „Ha az ingatlantulajdonos a tulajdonjogot ingatlan-nyilvántartáson kívül szerezte, igényt tarthat arra, hogy tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék”. Tekintettel arra, hogy édesapám, néhai [REDACTED] élete végéig ez nem következett be, ezen igény örökösei tekintetében állt fenn, amelynek kielégítése a telekalakítási szerződés megkötésével ment teljességbe 2015. március 30-án.

Az öröklés a tulajdonszerzés egyik alapintézménye. Az öröklés alapvető szabályai a római jog általi alapvető szabályozáshoz képest évezredek múltával sem változtak lényegesen. Az öröklési jog intézményei nem változtak, évtizedekig volt hatályban az 1959. évi IV. törvény (régii Ptk.), amelynek öröklési joggal kapcsolatos alapvető szabályait 2014. március 15-től hatályos 2013. évi V. törvény, azaz az új Ptk. sem változtatta meg.

Édesapám 2005. január 8-án bekövetkezett halálával az akkor hatályban lévő régi Ptk. 598. §, valamint a határozat meghozatalakor hatályos Ptk. 7:1. § alapján „az ember halálával hagyatéka mint egész száll az örökösre”, azaz az öröklés az örökgyó vagyoni viszonyaiban alanyváltást eredményez. A határozat meghozatalakor hatályos Ptk. 7:2. § szerint „az öröklési igény nem évül el”.

Továbbá az öröklés megnyíltakor hatályos régi Ptk. 673. § (1) és (2) bekezdésében, valamint a határozat meghozatalakor hatályos Ptk. 7:87. § (1) és (2) bekezdésében foglaltak alapján „az öröklés az örökgyó halálával nyílik meg”; „az örökös az öröklés megnyílásával a hagyatékot vagy annak neki jutó részét vagy meghatározott tárgyát - elfogadás vagy bármely más jogcselekmény nélkül - megszerzi”. Az öröklés a halál pillanatában a törvény erejénél fogva következik be, azaz a halál pillanatának a hagyatéki vagyon összetétele szempontjából is döntő jelentősége van. A hagyatéki vagyon ugyanis az örökgyó halála esetén átszálló vagyon, amelyhez nem csupán az örökgyó tulajdonában és birtokában lévő vagyontárgyak tartoznak, hanem az örökgyó követelése és tartozásai is. Hagyatéki követelésnek azok a vagyoni követelések tekinthetők, amelyek életében az örökgyót illették meg, és amelyeknek az öröklés folytán az örökös vált a jogosultjává (BDT2005. 1193.). **Az öröklési igény tulajdoni jellegű igény voltából adódóan, amely mint ilyen nem évül el - időbeli korlát nélkül lehetősége van a dolog követelésére.**

A fentiek alapján a Bíróság jogerős döntése azáltal, hogy a tulajdonomban lévő épülettel kapcsolatosan a vagyonszerzési illeték kiszabását jogszerűnek fogadta el, az édesapám halála és a telekalakítási szerződés aláírása közötti időszakra megfosztott a hivatkozott épületen fennálló tulajdonom egy részétől, és semmisnek tekintette a dokumentumok által alátámasztott öröklésemet.

Az Alaptörvény 28. cikke azt a követelményt támasztja a bíróságokkal szemben, hogy azok a jogalkalmazás során a jogszabályok szövegét elsősorban azok céljával és az Alaptörvénnyel összhangban értelmezzék, továbbá az Alaptörvény és a jogszabályok értelmezésekor azt kell feltételezni, hogy a józan észnek és a közjónak megfelelő, erkölcsös és gazdaságos célt szolgálnak. Az ítéletről azonban az derül ki, hogy az igazamat alátámasztó jogszabályokat egyáltalán nem, vagy nem azok céljával és nem az Alaptörvénnyel összhangban értelmezték, illetve alkalmazták.

A bíróság kifogásolt ítéletében visszatükröződő gyakorlat kizárja annak lehetőségét, hogy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett adatokkal szemben a tényleges jogosultak bizonyíthassák tulajdon- vagy egyéb joguk fennállását. A vagyonszerzési illeték kiszabásával a hatóság és a bíróság is fizetési kötelezettséget írt elő a már korábban megszerzett, saját tulajdonnal való rendelkezés (esetemben a telek megosztása) esetére, amely szembe megy a jogállami alapelvekkel is.

A fentiekben részletesen megindokoltam, hogy a meghozott bírói ítélet miért és mennyiben sérti az Alaptörvényben meghatározott alapjogomat. Álláspontom szerint eleget tettem a 2011. évi CLI. tv. 52. § (1) és (4) bekezdésében foglalt kritériumoknak, azaz kérelmem határozott.

Panaszomban már meghatároztam:

- hogy miért tartozom abba a személyi körbe, amely jogosult panasz előterjesztésére
- meghatároztam azt a bírói ítéletet, amely számomra sérelmes
- meghatároztam az Alaptörvényben biztosított alapjogaimat, amelyeket a sérelmes bírói döntések tartalmaznak
- meghatároztam, hogy a meghozott döntés miért és mennyiben sérti a tulajdonhoz és az örökléshez való jogomat {Alaptörvény XIII. cikk (1)}.

Kijelentem, hogy az eredeti alkotmányjogi panaszomban foglalt további érvelésemet és indokaimat a továbbiakban is fenntartom.

III. Az Alkotmánybírósághoz intézett határozott kérelem:

Kérem a tisztelt Alkotmánybíróságot, hogy állapítsa meg a **Budapest Környéki Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 1.K.27.407/2017/7.** számú ítéletének alaptörvény-ellenességét, és az Abtv. 43. §-ának megfelelően semmisítse meg.

Zsámbék, 2018. március 19.



